

CONTESTACIÓN DE DEMANDA RAD. 2021-00312

Andrea Beltran <abeltran@prabyc.com.co>

Miércoles 9/03/2022 1:50 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j12ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Luz Ayde Moreno Villamizar <luzmorenovi@hotmail.com>; guilon2016@hotmail.com <guilon2016@hotmail.com>;

Amparo Chirivi <juridica@prabyc.com.co>; Andrea Beltran <abeltran@prabyc.com.co>

Cartagena de Indias D.T. y C., 9 de marzo de 2022

Señor

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA

TIPO DE PROCESO: PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

RADICADO.: 2021-00312

DEMANDANTE: ANDRES GUILLERMO LONDOÑO SILVA, LUIS GUILLERMO LONDOÑO FORERO Y MARY NUBIA FLÓREZ PÉREZ

DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO

Respetable señora juez,

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado especial de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. No. 800.173.155-7, dentro del término legal de conformidad con el poder que se adjunta al presente mensaje de datos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, encontrándome dentro del término legal correspondiente, mediante el presente procedo a descorsar el traslado de la demanda dentro del proceso de la referencia, para lo cual adjunto remito los correspondientes memoriales.

Cordialmente



Cartagena de Indias D.T. y C., 9 de marzo de 2022

Señor

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA

TIPO DE PROCESO: PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

RADICADO.: 2021-00312

DEMANDANTE: ANDRES GUILLERMO LONDOÑO SILVA, LUIS GUILLERMO LONDOÑO FORERO Y MARY NUBIA FLÓREZ PÉREZ

DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO

Respetada señora juez,

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado especial de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. No. 800.173.155-7, dentro del término legal de conformidad con el poder que se adjunta al presente mensaje de datos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, encontrándome dentro del término legal correspondiente, mediante el presente procedo a descorrer el traslado de la demanda dentro del proceso de la referencia, así:

1. SOBRE LOS HECHOS

SOBRE EL HECHO PRIMERO.: ES CIERTO PARCILMENTE, en el sentido de que el señor ANDRES GUILLERMO LONDOÑO SILVA, fue quien inicialmente se vinculó al proyecto y luego producto de una cesión se vincularon los señores LUIS GUILLERMO LONDOÑO FORERO Y MARY NUBIA FLÓREZ PÉREZ

SOBRE EL HECHO SEGUNDO.: ES CIERTO

SOBR EL HECHO TERCERO.: NO ES CIERTO, el demandante mediante el contrato de fecha de fecha 5 de diciembre de 2015, se vinculó al Fideicomiso Provenza Club el Condominio, el cual es el vehículo jurídico mediante el cual se desarrolla el proyecto Provenza Club el Condominio. El desarrollo constructivo de Provenza Club el Condominio, se encuentra estructurado para avanzar por etapas, de la misma manera, las cuales a su vez están determinadas por una fase preoperativo y fase operativa para cada torre

En el anterior sentido conoció y aceptó el esquema que comprende el proyecto, es decir, una fase preoperativa que como se describe en el punto 2 de las instrucciones de la carta, corresponde al lleno de unas condiciones de índole técnica, financieras, jurídicas que hacen viable el desarrollo de cada etapa o torre del proyecto, y que como se determina en el contrato de fiducia tiene una duración de 8 meses prorrogables por 8 meses más. Aunado a lo anterior, y en consideración a lo dispuesto en el mismo contrato de fiducia mercantil y a la carta de instrucciones, cumplida las condiciones de giro del proyecto, es decir, concluida la fase preoperativa se da inicio al desarrollo constructivo de cada torre, que constituye el periodo operativo tiene una vigencia de 12 meses prorrogables por 12 meses más.

En este sentido y por expreso consentimiento de los demandantes el proceso de entrega de la unidad inmobiliaria debe surtir una serie de etapas que de ninguna manera permiten concluir que la unidad se entregaría en el año 2018, pues, el cumplimiento de las condiciones de giro de cada etapa en los términos del contrato de fiducia mercantil que el hoy demandante dijo aceptar y conocer conforme lo expresa en la correspondiente carta de instrucciones, advierte que para el cumplimiento de las condiciones de giro el fideicomitente cuenta con 8 meses prorrogables por 8 meses más y que cumplidas esta se dará inicio a la etapa operativa que tiene el término para su desarrollo de 12 meses prorrogables por 12 meses, de tal manera que no es posible que el demandante advierta que en el 2018 se tenía que entregar el proyecto.

Ahora bien, los demandantes omiten que el proyecto estuvo suspendido por órdenes de las autoridades distritales y que mi mandante en honor a la verdad y buena fe, le indico al demandante que si a bien lo consideraba dadas las condiciones de suspensión de la obra, podía desistir de su vinculación, frente a lo cual el demandante permaneció en el proyecto. La obra fue suspendida el día 20 de junio de 2018 y solo hasta el 12 de marzo de 2019, fue levantada la suspensión, situación que es fortuita dentro de este negocio y que de igual manera fue puesta en conocimiento del demandante, tal como el mismo lo expresa y que por ende conllevo a ajustar el cronograma de entrega de las unidades inmobiliarias.

SOBRE EL HECHO CUARTO.: NO ES CIERTO, los demandantes aportaron al apartamento la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$155.395.866) y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$2.204.134) MONEDA CORRIENTE, fueron aplicados a los intereses que debía por la mora en el pago de sus cuotas, valga precisar que los demandantes siempre tuvieron un constante incumplimiento al contrato y por ello se les aplicaron los intereses que en realidad era el doble de lo indicado, pero fueron condonados el 50%)

SOBRE EL HECHO QUINTO.: ES CIERTO, precisando que la fecha del otrosí es del día 9 de octubre de 2020, razón suficiente para determinar que las afirmaciones del demandante por un posible incumplimiento de mi representada no tiene sustento, si tal como lo dice debíamos entregar en 2018.

SOBRE EL HECHO SEXTO.: ES CIERTO

SOBRE EL HECHO SÉPTIMO.: ES CIERTO PARCIALMENTE, como consta en el expediente en efecto el Banco realizó el avalúo e indico que se contaba con el servicio de agua de manera provisional y ello es así porque en todo proceso constructivo los servicios públicos durante el proceso constructivo son provisionales, hasta tanto el prestador de servicios público correspondiente otorgue la aprobación definitiva del servicio, y tal situación fue siempre prevista en el contrato de vinculación firmado por los demandantes, pues, como se observa en el contrato de vinculación en la **CLÁUSULA CUARTA DEL MISMO EN SU PARÁGRAFO CUARTO**, en el que se determina que el Fideicomitente Gerente, es decir, la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S., será responsable de las demoras en que pueda incurrir las empresas distritales en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos y por tanto no configura un incumplimiento contractual.

En consonancia de lo anterior, mi poderdante cuenta con el correspondiente certificado de factibilidad del servicio de agua expedido por el prestador del servicio y están realizando el proceso de instalación de los medidores correspondientes, sin embargo, el servicio de agua está garantizado tanto que actualmente en las torres se encuentran habitadas y sería imposible que sin contar con el agua pudieran convivir todos los habitantes de los torres.

SOBRE EL HECHO OCTAVO.: NO ES CIERTO

SOBRE EL HECHO NOVENO.: NO ES CIERTO como se expresa en párrafos anteriores el proyecto se encuentra abastecido del servicio de agua y el proyecto cuenta con la factibilidad del servicio público, diferentes situaciones es que el trámite con el prestador del servicio público domiciliario hubiere tenido retrasos por diferentes requerimientos técnicos, pero el proyecto tiene su servicio de agua y no es provisionado con carro tanques si no con la provisional, sin embargo, aclaro que se encuentra en la fase final de instalación de los medidores.

SOBRE EL HECHO DÉCIMO.: ES CIERTO PARCIALMENTE, pues en efecto presento el derecho de petición, sin embargo no es cierto que a los demandantes se les hubiere negado el crédito, dado que los mismos demandantes nos remitieron la carta de aprobación del crédito, tal como se anexa al presente

SOBRE EL HECHO DÉCIMO PRIMERO.: ES CIERTO PARCIALMENTE, pues, en la comunicación se manifiesta que se devolverán los dineros aportados, pero de ninguna manera los intereses que corresponden a la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$2.204.134) MONEDA CORRIENTE**.

SOBRE EL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO, en la medida que se levantó acto de no conciliación, y ello ocurre porque los demandantes han desconocido los términos del contrato de vinculación, es decir, que sus dineros aportados serían completamente invertidos en la construcción del proyecto y que tal como se observa incluso en el avalúo realizado por el banco el bien inmueble está construido, de tal manera que no se puede pretender de manera caprichosa y desconociendo el contrato que los dineros se devuelvan sin que se hubiere vendido la unidad a un tercero, pues, mi mandante dentro de su naturaleza jurídica no tiene la de ser un ente financiador que mantiene el dinero guardado a expensas de que los demandantes soliciten la devolución del dinero años después cuando el apartamento está construido.

SOBRE EL HECHO DÉCIMO TERCERO.: NO ES CIERTO, mi mandante no ha retenido dineros de los demandantes, situación diferentes es que por expreso mandato de ellos sus aportes fueron invertidos en la construcción de su unidad inmobiliaria y hoy de manera caprichosa pretenden que mi mandante tenga sus dineros apenas solicitan desvincularse, el dinero hay que obtenerlo y la forma de ello es comercializando la unidad que los demandantes dejaron construida incumpliendo el contrato.

SOBRE EL HECHO DÉCIMO CUARTO.: NO LE CONSTA A MI MANDANTE, sin embargo, es preciso remitirse al contrato de vinculación y a los elementos configurativos de responsabilidad civil contractual.

2. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

2.1. SOBRE LAS PRENSIONES 1 Y 2

Me opongo a todas las pretensiones formuladas por la demandante,

A LA PRIMERA. NOS OPONEMOS a la resolución del contrato de vinculación., si el fundamento de tal solicitud es el incumplimiento de Prabyc Ingenieros S.A.S. Pero manifestamos estar de acuerdo en que se declare que el Contrato de vinculación ha sido resuelto por justa causa legal y contractual.

A LA SEGUNDA. Una vez resuelto el contrato de vinculación, la suma a restituir al demandante se hará a través del Fideicomiso Provenza Club el Condominio, será la de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$155.395.866)**, sin intereses, indexación o corrección alguna.

No obstante se aclara que la referenciada suma de dinero no se encuentra a favor de las cuentas corrientes de Prabyc Ingenieros S.A.S lo anterior dado que esos recursos fueron consignados en el encargo fiduciario No. 10043181759 administrado por Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso Provenza Club el Condominio, dineros que en los mismos términos de la carta de instrucción y el contrato de vinculación suscritos por el demandante, una vez cumplidas las condiciones de giro del proyecto fueron invertidos en la construcción de la unidad inmobiliaria a la que se vinculó..

A LA TERCERA.: NOS OPONEMOS a esta pretensión, pues como se demostrará en el proceso, Prabyc Ingenieros S.A.S se allanó a cumplir con cada una de sus obligaciones, aún más cuando se observa en el mismo contrato de vinculación en la cláusula tercera parágrafo tercero, en el que se advierte que ante la eventual ocurrencia de un caso fortuito que suspenda la marcha normal de los trabajos, como en efecto ocurrió con la suspensión de la obra por situaciones ajenas a mi mandante, y en este sentido se retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomitente Gerente (Prabyc Ingenieros S.A.S.), la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor. Esto aunado a lo dispuesto en la **CLÁUSULA CUARTA DEL MISMO EN SU PARÁGRAFO CUARTO**,

A LA CUARTA: NOS OPONEMOS a la restitución de intereses moratorios o indexación en la forma solicitada, por resultar improcedente y sin ninguna justificación legal o contractual, aún más cuando no es claro la razón por la cual se calculan unos intereses desde el 12 de julio de 2021, siendo que según el demandante dice que se le debió entregar la unidad inmobiliaria.

A LA CUARTA: NOS OPONEMOS, y solicitamos que sea el demandante condenado en costas.

A LA SEXTA.: NOS OPONEMOS, toda vez que la parte actora se limitó a manifestar que Prabyc Ingenieros S.A.S debe indemnizarle sin que se acreditara la existencia, el nexo de causalidad entre el supuesto hecho generador del daño y el perjuicio material que pretende reclamar, no obstante, en este mismo sentido del acervo probatorio que reposa dentro del expediente se puede evidenciar la ausencia de soporte fáctico que dé cuenta y razón de la existencia de algún perjuicio material.

3. EXCEPCIONES DE MÉRITO Y MEDIOS DE DEFENSA PROPUESTOS POR PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Estando debidamente facultada para ello, en nombre y representación de Prabyc Ingenieros S.A.S., formulo las siguientes excepciones de mérito y medios de defensa:

3.1. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR MUTUO DISENSO

El mutuo disenso, la Corte Suprema de Justicia lo ha definido así:

(...) “Es la prerrogativa que la asiste a las partes, fundada en la autonomía de la voluntad, para deshacer y desligarse del contrato por ellas celebrado; fundados en el mismo principio pueden mutuamente extinguir sus obligaciones, tal como lo enseña el primer inciso del artículo 1625 del Código Civil, en cuanto dice que toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darlo por nula” (CSJ Sala de Casación Civil Sentencia 5 de noviembre de 1979; 7 de junio de 1989; 1 de diciembre de 1993; 15 de septiembre de 1998; 12 de febrero de 2007 y 14 de diciembre de 2010).

Así, tal como lo ratifica la Corte, para que se produzca el mutuo disenso, debe expresarse el consentimiento bilateral e inequívoco.

Por lo tanto, para que ocurra disenso mutuo es indispensable que la voluntad o el consentimiento de las partes para deshacer el negocio sea inequívoco, por tanto, no cualquier conducta de las partes, produce desistimiento del contrato, así lo ha establecido la Corte Suprema:

No obstante, sobre este tópico de manera constante la jurisprudencia ha advertido que para la prosperidad del mutuo disenso basado en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, se hace necesario que *“la conducta de todas las partes involucradas sea lo suficientemente indicada de esa recíproca intención de “desistencia que constituye su sustancia”*. (CSJ, Sala de Casación Civil, Sentencia de 7 de marzo de 2000.)” (Resalta este despacho)

Es así que de acuerdo a la pretensión número uno de la demanda se confirma la voluntad de la parte actora para dar por resuelto el contrato de vinculación y ante tal situación Prabyc Ingenieros S.A.S manifiesta estar de acuerdo.

3.2.FALTA DE CONFIGURACIÓN DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

De conformidad con el contrato de vinculación y la carta de instrucción suscrito entre las partes el día 5 de diciembre de 2015, el demandante conoció y aceptó el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el fideicomiso Provenza Club el Condominio y que el desarrollo del proyecto estaría enmarcado en dos etapas para cada torre, es decir, una fase preoperativa y otra operativa, siendo que en la primera se deben dar todos los elementos legales, técnicos, financieros y comerciales con el fin de que el proyecto cumpla las denominadas Condiciones de Giro que el demandante conoce plenamente y que estos deberían cumplirse conforme al inciso segundo del parágrafo primero del punto 2 de las instrucciones indicadas en la carta de instrucción , que ante el evento de no poderse cumplir en dicha fecha se prorrogaría de manera automática dicho término por 8 meses más, cumplido lo cual se da inicio a la fase operativa del proyecto que corresponde a la construcción del mismo que tendría un plazo de 12 meses prorrogable por 12 meses más, tiempo este último que de ser afectando conforme se dispuso en la cláusula tercera parágrafo tercero por la eventual ocurrencia de un caso fortuito la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, en todo caso se prorrogará el plazo de ejecución de las obras por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, como en efecto ocurrió.

En efecto, como consecuencia de la falta de actualización catastral que existe en Colombia, la obra en virtud del cual se desarrolla el proyecto Provenza Club el Condominio, fue suspendida el día 20 de junio de 2018 y dicha suspensión cesó el día 12 de marzo de 2019, todo lo cual fue de pleno conocimiento del demandante y le fue incluso informado en noviembre de 2018 que si era su voluntad desvincularse podían hacerlo, dado que los tiempos de suspensión del proyecto no serían de dominio de mi representada y por consiguiente los tiempos de entrega de las unidades inmobiliarias.

En este orden de ideas, el demandante siempre ha conocido el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Provenza Club el Condominio, como también la forma como se desarrollaría el proyecto, los fortuitos que ha tenido el mismo, por lo tanto no puede desconocer esto en su favor.

3.3. AUSENCIA DE ELEMENTOS QUE CONFIGUREN SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.

Solicita la demandante que se condene a Prabyc Ingenieros S.A.S., al pago de los daños materiales que se determinen por los peritos nombrados por el despacho, sobre el particular es preciso tener en cuenta que el derecho de daños y la jurisprudencia de las altas corporaciones de las justicia en

Colombia han sido enfáticas en determinar que para que, haya lugar al reconocimiento e indemnización de perjuicios, es indispensable que se cumplan los siguientes requisitos:

- Hecho: Es una acción u omisión que al ocasionar daños genera responsabilidad civil.
- Daño: El daño puede tener como origen el incumplimiento de un contrato, en cuyo caso acarrea una responsabilidad civil contractual, o un hecho que es absolutamente ajeno a cualquier pacto anterior, lo que ocasiona responsabilidad extracontractual.
- Nexa causal: El nexa causal es la relación entre el hecho y el daño, esta debe ser de causalidad en el sentido de que debe entenderse que sin el hecho no existiría el daño, es decir, que este fue determinante para el otro

En este orden de ideas, en primera medida como viene decantado mi mandante no ha incumplido sus obligaciones, de tal suerte que no hay un hecho dañino generador de perjuicios, pero decantándonos en los elementos probatorios allegados por el demandante, se echa de menos una prueba si quiera sumaria que dé cuenta que los daños alegados sean imputables a mi mandante, dejando dicha carga a merced del despacho cuando es obligación de quien se dice haber sido afectado por un hecho dañino acreditar la ocurrencia del mismo y los perjuicios que se derivan de su ocurrencia.

El campo de la responsabilidad contractual, advierte que esta tiene vigencia, cuando se configura **la obligación de reparar los perjuicios provenientes del incumplimiento**, del cumplimiento tardío o del cumplimiento defectuoso de una obligación estipulada en un contrato, por lo que es necesario para que exista este tipo de responsabilidad, la existencia previa de una relación contractual, previa, entre el autor del daño y quien lo sufre y que el perjuicio sea causado con ocasión del incumplimiento en el marco de esa relación.

3.4. AUSENCIA DE PRUEBAS.

Se haya plenamente acreditado que la parte demandante no probó sus pretensiones y por ende ha incumplido la carga probatoria que le impone el Código General del Proceso.

A consecuencia de lo anterior y teniendo en cuenta lo establecido en el mismo estatuto procesal en sus artículos 280, 281 y especialmente el 167, solo queda a usted proceder a absolver a la sociedad que represento de todas las pretensiones de la demanda, dado que no hay allegados al expediente medios de prueba que acrediten o soporten una imputación de Responsabilidad Civil Contractual como la pretendida en este expediente.

“Artículo 167. —Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”.

Es necesario que las pruebas sean suficientes y claras, que las mismas corroboren las afirmaciones del accionante y acrediten responsabilidad a una de las partes en un proceso, en esta demanda las pruebas lo único que hacen es evidenciar un daño, pero estas no acreditan responsabilidad ni confirman afirmaciones hechas.

La Sala Civil de la Corte Suprema ha tenido la oportunidad de indicar, de manera reiterada, la importancia de la demostración del daño como elemento configurativo de la responsabilidad civil, señalando que:

“Dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria”. (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1968, G.J. CXXIV, Pág. 62)

La finalidad de la prueba es convencer al juez de que los hechos que se alegan son verdaderos y en esta demanda las pruebas son incapaces de lograr que usted juez llegue a una decisión con la única revisión de las pruebas, no conducen a nada sino a evidenciar un daño. No probar es carecer del derecho.

Por último, el soporte de facturas que aporta el demandante y de un contrato de arrendamiento no tiene la virtud de demostrar el nexo causal entre los hechos materia de la Litis y tales erogaciones.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

3.5.EXCEPCION GENERICA CONTEMPLADA ARTICULO 282 DEL C.G.P.

Solicito al señor juez que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282 del código general del proceso, si hallare probados dentro del presente proceso hechos que constituyen una excepción que exonere de responsabilidad a la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S.,. En relación con la demanda se sirva reconocerlas oficiosamente y declararlas probadas en la sentencia.

Lo anterior, acorde al artículo 282 del Código General del Proceso, que enseña la facultad oficiosa del juez en cuanto a la declaratoria de una excepción que halle probado los hechos.

Solicito a usted, respetuosamente, declarar probada la excepción propuesta.

4. OBJECION DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

Advirtiéndole que la estimación juramentada presentada por la parte actora no cumple las exigencias del art. 206 del C. G. del P. en la medida que no se hizo en forma razonada y sin condicionamientos, por lo que no debe tenerse en cuenta, y en este sentido manifiesto al despacho, que OBJETO el JURAMENTO ESTIMATORIO realizado por la apoderada del demandante en su escrito de demanda, advierte el artículo 206 del Código General del Proceso que:

“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía

no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

<Inciso modificado por el artículo [13](#) de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:>
Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. <Parágrafo modificado por el artículo [13](#) de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> **También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.**

La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte. (Negrilla y subrayado mías)

En este orden de ideas, y dado que al contestar la demanda hemos formulado oposición a las pretensiones, que no reconocemos que haya existido o exista incumplimiento por parte de mi poderdante, pero que a efectos de impedir consecuencias procesales probatorias del juramento estimatorio, procedemos a formular las objeciones a la cuantificación de la indemnización, por las siguientes razones: **La estimación presentada, si bien presenta unas cifras no cumple con las**

condiciones sustanciales y procesales para considerar que se hizo en forma razonada que indique los conceptos claros de su valoración, por lo que resulta caprichosa y arbitraria.

5. PRUEBAS

5.1.DOCUMENTALES

- 5.1.1. Acta de suspensión de la obra
- 5.1.2. Acta de levantamiento de suspensión de la obra
- 5.1.3. Comunicado de fecha noviembre de 2018
- 5.1.4. Contrato de fiducia Mercantil
- 5.1.5. Carta de aprobación del crédito
- 5.1.6. Certificación de factibilidad del servicio de agua
- 5.1.7. Carta de instrucción

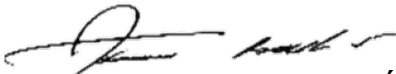
6. ANEXOS

- 6.1. Las documentales que se relacionan en el acápite de pruebas
- 6.2. Poder para actuar
- 6.3. Soporte de otorgamiento de poder
- 6.4. Certificado de existencia y representación legal de PRABYC INGENIEROS S.A.S.

7. NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones al correo electrónico abeltran@prabyc.com.co Cra 16 NO. 93 A-36 Ofi. 701 Bogotá D.C.

De usted señor juez



ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ

C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar

T.P. N0. 205. 447 del C. S de la J

Apoderada

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Nit. 800.173.155-7



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Norte

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
Recibo No. 0222012478
Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PRABYC INGENIEROS SAS
Nit: 800.173.155-7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00512756
Fecha de matrícula: 26 de agosto de 1992
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 24 de marzo de 2021
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cra 16 No. 93A-36 Ofc 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: prabyc@prabyc.com.co
Teléfono comercial 1: 6445700
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra 16 No. 93A-36 Ofc 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: prabyc@prabyc.com.co
Teléfono para notificación 1: 6445700
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones

Constanza
del Pilar
Puentes
Trujillo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
Recibo No. 0222012478
Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por Acta No. 112 de la Junta de Socios del 01 de febrero de 2002, inscrita el 12 de febrero de 2002 bajo el No. 103071 del libro VI, se decretó la apertura de una sucursal en la ciudad de: Quito Ecuador.

Por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259594 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Barranquilla.

Por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259595 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Ibagué.

Por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259596 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Santa Marta.

Por Acta No. 196 de la Asamblea de Accionistas, del 15 de enero de 2017, inscrita el 25 de agosto de 2017 bajo el Número 00273275 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Cartagena.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No.3.063 de la Notaría 9 de Santafé de Bogotá del 13 de junio de 1.991, aclarada por E.P. No.2.862 del 11 de junio de 1.992 de la misma Notaría, inscritas el 26 de agosto de 1.992, bajo el No.376.128 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada: PRBYC INGENIEROS LIMITADA.

REFORMAS ESPECIALES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35

Recibo No. 0222012478

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Acta No. 163 de la Junta de Socios, del 11 de febrero de 2013, inscrito el 17 de julio de 2013, bajo el número 01748966 del libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: PRABYC INGENIEROS LIMITADA, por el de: PRABYC INGENIEROS SAS.

Por Acta No. 163 de la Junta de Socios, del 11 de febrero de 2013, inscrito el 17 de julio de 2013, bajo el número 01748966 del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de Sociedad Limitada a Sociedad por Acciones Simplificada bajo el nombre de: PRABYC INGENIEROS SAS.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Auto del 05 de noviembre de 2021, el Juzgado 1 Civil Municipal de Bogotá D.C., inscrito el 12 de Noviembre de 2021 con el No. 00193272 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso No. 11001 4003 001 2021 00959 00.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

El objeto social principal estará constituido por la realización, por cuenta propia o ajena, de proyectos, estudios, promoción, ejecución y construcción de toda clase de edificios, proyectos de construcción, edificaciones, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de la ingeniería y/o arquitectura. En desarrollo de su objeto social, la Sociedad, válidamente, tendrá plena capacidad para: A) Adquirir, gravar y enajenar toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles. B) Dar o tomar en arrendamiento toda clase de bienes. C) Celebrar, como acreedora o como deudora, operaciones de crédito, para lo cual, otorgará o recibirá las garantías reales o personales a que haya lugar. D) Girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar y en general negociar títulos valores, y emitir valores de contenido crediticio

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
Recibo No. 0222012478
Valor: \$ 6,500
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

para su registro en el RNVE, cuando sea permitido por la legislación aplicable. E) Celebrar toda clase de actos o contratos de carácter civil, comercial, laboral o administrativo, conducentes al buen logro del objeto social principal, bien sea con personas de derecho público o de derecho privado. F) Constituir sociedades en todas sus formas. G) realizar cualquier otra actividad económica, comercial o civil lícita tanto en Colombia como en el extranjero, incluyendo la facultad de dar o recibir préstamos o ser garante o fiador de terceros, excepto para sus accionistas.

CAPITAL
*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$6.848.000.000,00
 No. de acciones : 684.800,00
 Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$6.848.000.000,00
 No. de acciones : 684.800,00
 Valor nominal : \$10.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$6.848.000.000,00
 No. de acciones : 684.800,00
 Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la Sociedad estará a cargo del Presidente o del Gerente General, quienes tendrán dos suplentes. La Sociedad tendrá un Representante Legal para asuntos judiciales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La Sociedad será administrada y representada legalmente ante terceros

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35

Recibo No. 0222012478

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

por el Presidente o el Gerente General, quienes no tendrán restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el Presidente o el Gerente General podrán celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la Sociedad. Los representantes legales se entenderán investidos de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la Sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hayan limitado o se hubieren reservado a la Junta Directiva o a los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la Sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Les está prohibido a los representantes legales y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la Sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. El primer y segundo suplente de los representantes legales igualmente representarán a la Sociedad y tendrán restricciones de contratación en cuanto a la cuantía de los actos que celebren, a partir de cinco mil (5.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes y no podrán firmar avales o garantizar obligaciones de terceros. La Sociedad tendrá un Representante Legal para asuntos judiciales y administrativos que será ejercido por el Gerente Jurídico, quien tendrá la facultad de: (I) Suscribir promesas de compra o venta para la enajenación de inmuebles en nombre de la sociedad de la referencia o de cualquiera de las sociedades del grupo, así como los respectivos documentos mediante los cuales se modifiquen o aclaren las mismas, en caso de ser necesario. (II) Suscribir escrituras públicas de compra o venta de inmuebles, de permuta de inmuebles, de reglamentos de propiedad horizontal a nombre de la sociedad de la referencia o de cualquiera de las sociedades donde ésta participe, así como las escrituras públicas aclaratorias de las mismas, en caso de ser necesario, y las escrituras de comparecencia. (III) Comparecer en nombre de la sociedad para otorgar escrituras públicas de venta, hipoteca, por los créditos que hayan obtenido para la adquisición de los proyectos en los que participe la sociedad de la referencia. (IV) Suscribir las actas de presentación, en el evento de incumplimiento de las obligaciones pactadas en las promesas de compraventa, contratos de vinculación de beneficiario de área, contrato de separación del inmueble, contrato de pignoración, en las que la sociedad de la referencia adquiera, venda o permute,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35

Recibo No. 0222012478

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

bienes inmuebles. (V) Suscribir los contratos de comodato sobre los bienes que le hayan prometido en venta a la Sociedad o que la Sociedad haya prometido en venta. (VI) Actuar frente a autoridades administrativas del orden nacional, departamental, distrital o municipal, así como a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a estas, los siguientes actos: A. Iniciar, tramitar, adelantar o representar en nombre de la sociedad de la referencia, directamente o por medio de apoderado especial, las acciones administrativas o judiciales, que sean necesarias en material civil, comercial, contencioso administrativa, laboral, de jurisdicción coactiva, fiscal o de policía, ante cualquier autoridad del país, bien sea del orden nacional, departamental, distrital o municipal o ante persona u organismos administrativos de cualquier índole o de carácter arbitral, con facultades para interponer y sustentar recursos, recibir, desistir, transigir y conciliar. En caso de que se otorgue poder especial podrá reasumirlo o revocarlo e cualquier momento. b. Representar a la Sociedad ante las personas privadas y ante cualquier autoridad pública del orden Ejecutivo, Legislativo, Jurisdiccional (Civil, Penal, Laboral, Contencioso Administrativo, aduanero y demás) y Político competentes, en la formulación de todo tipo de peticiones o demandas por activa o pasiva y en la realización de todos los actos, contratos, diligencias o gestiones en las cuales deba intervenir como interesado, demandante, demandado o coadyuvante o a cualquier título. Presentar a personas privadas y a las autoridades públicas competentes, los escritos, memoriales y demandas a que haya lugar, con facultad para ampliarlas, o modificarlas, contestar los requerimientos y demandas e interponer los recursos que en la vía administrativa o jurisdiccional haya lugar y para realizar los actos sustanciales y los procesales arriba anotados, así como todos los demás actos y diligencias procesales a que haya lugar para la oportuna y mejor defensa de los intereses de la Sociedad. Ni los suplentes del gerente ni el Representante Legal para asuntos judiciales, podrán firmar avales o garantizar obligaciones de terceros.

NOMBRAMIENTOS
REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 163 del 11 de febrero de 2013, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de julio de 2013 con el No.



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Norte

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35

Recibo No. 0222012478

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

01748966 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente	Barberi Perdomo Carlos Alberto	C.C. No. 000000014202308
Gerente General	Prada Correa Diego Fernando	C.C. No. 000000019480251
Gerente Jurídico	Luz Amparo Chirivi Pinzon	C.C. No. 000000051602070

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Representante Legal	Barberi Herrera Camilo	C.C. No. 000000080423613
Segundo Suplente Del Representante Legal	Juan Camilo Prada Samudio	C.C. No. 000001020737125

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Barberi Perdomo Carlos Alberto	C.C. No. 000000014202308
Segundo Renglon	Prada Correa Diego Fernando	C.C. No. 000000019480251
Tercer Renglon	Caceres De Kerchove De Denterghem Emmanuel Antonio	C.C. No. 000000080134506

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
Recibo No. 0222012478
Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Barberi Herrera Camilo	C.C. No. 000000080423613
Segundo Renglon	Juan Camilo Prada Samudio	C.C. No. 000001020737125
Tercer Renglon	Camilo Baptiste Muñoz	C.C. No. 000000079470062

Por Acta No. 234 del 16 de febrero de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de marzo de 2021 con el No. 02668397 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Barberi Perdomo Carlos Alberto	C.C. No. 000000014202308
Segundo Renglon	Prada Correa Diego Fernando	C.C. No. 000000019480251
Tercer Renglon	Caceres De Kerchove De Denterghem Emmanuel Antonio	C.C. No. 000000080134506

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Barberi Herrera Camilo	C.C. No. 000000080423613

Por Acta No. 234 del 16 de febrero de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2021 con el No. 02738490 del Libro IX, se designó a:

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Juan Camilo Prada Samudio	C.C. No. 000001020737125
Tercer Renglon	Camilo Baptiste Muñoz	C.C. No. 000000079470062



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Norte

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
Recibo No. 0222012478
Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 223 del 2 de julio de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de septiembre de 2019 con el No. 02505735 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Rosa Maria Parra Chavarro	C.C. No. 000000035331893 T.P. No. 24715-t

Por Acta No. 178 del 25 de marzo de 2015, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de junio de 2015 con el No. 01949071 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Rosa Maria Parra Chavarro	C.C. No. 000000035331893

PODERES

Por Escritura Pública No. 586 de la Notaría 40 de Bogotá D.C., del 4 de marzo de 2009, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el No. 16254 del libro V, compareció Carlos Alberto Barberi Perdomo identificado con cedula de ciudadanía No. 14.202.308 de Ibagué en su calidad de representante legal, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente a luz amparo Chirivi Pinzon, mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá, para que en nombre y representación de PRABYC INGENIEROS LTDA ejecute los siguientes actos: 1. Suscribir escrituras públicas de compraventa de inmuebles que se encuentren a nombre de PRABYC INGENIEROS LTDA, así como las escrituras públicas aclaratorias de las mismas, en caso de ser necesario, y las escrituras de comparecencia. 2. Suscribir promesas de compraventa para la enajenación de inmuebles que se encuentran a nombre de la PRABYC INGENIEROS LTDA, así como los respectivos documentos mediante los cuales se modifiquen o aclaren las mismas, en caso de ser necesario. 3. El apoderado está facultado

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35

Recibo No. 0222012478

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

para actuar frente a entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, así como frente a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a las autoridades antes citadas, los siguientes actos: 3.1. Iniciar, tramitar, adelantar o representar en nombre de PRABYC INGENIEROS LTDA, directamente o por medio de apoderado especial, las acciones administrativas o judiciales, que sean necesarias en materia civil, comercial, contencioso administrativa, de jurisdicción coactiva, fiscal o de policía, ante cualquier autoridad del país, bien sea del orden nacional, departamental, distrital o municipal o ante personas u organismos administrativos de cualquier índole o de carácter arbitral, con facultades para interponer y sustentar recursos, recibir, desistir, transigir y conciliar. En caso de que otorgue poder especial podrá reasumirlo o revocarlo en cualquier momento.

REFORMAS DE ESTATUTOS
REFORMAS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
8.348	20-XII-1.993	9A. STAFE BTA 5-I-	1.994 NO.433.067
5.072	22-XII-1.994	13 STAFE BTA.	24-I-1.995 NO.478.434

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0008177 del 27 de noviembre de 1998 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00658829 del 2 de diciembre de 1998 del Libro IX
E. P. No. 0004722 del 10 de agosto de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00692899 del 23 de agosto de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0007792 del 22 de diciembre de 1999 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00710004 del 28 de diciembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002622 del 14 de junio de 2001 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00782075 del 15 de junio de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0003694 del 2 de julio de 2003 de la Notaría 6 de Bogotá D.C.	00887760 del 9 de julio de 2003 del Libro IX

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
 Recibo No. 0222012478
 Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

E. P. No. 0002193 del 6 de agosto de 2008 de la Notaría 40 de Bogotá D.C.	01235190 del 14 de agosto de 2008 del Libro IX
E. P. No. 0002193 del 6 de agosto de 2008 de la Notaría 40 de Bogotá D.C.	01236395 del 21 de agosto de 2008 del Libro IX
E. P. No. 3597 del 4 de noviembre de 2010 de la Notaría 40 de Bogotá D.C.	01429168 del 17 de noviembre de 2010 del Libro IX
Acta No. 163 del 11 de febrero de 2013 de la Junta de Socios	01748966 del 17 de julio de 2013 del Libro IX
Acta No. 168 del 29 de octubre de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01849550 del 7 de julio de 2014 del Libro IX
Acta No. 190 del 20 de septiembre de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02142389 del 21 de septiembre de 2016 del Libro IX
Acta No. 234 del 16 de febrero de 2021 de la Asamblea de Accionistas	02668396 del 2 de marzo de 2021 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 14 de junio de 2012 de Representante Legal, inscrito el 19 de junio de 2012 bajo el número 01643524 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matriz: PRABYC INGENIEROS SAS, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- CONSTRUCTORA CAMINO DEL NORTE S A EN LIQUIDACION

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2009-12-29

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
Recibo No. 0222012478
Valor: \$ 6,500
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
 Actividad secundaria Código CIIU: 4112
 Otras actividades Código CIIU: 4290, 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 139.825.308.778

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 25 de agosto de 2017. Fecha de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de febrero de 2022 Hora: 12:15:35
 Recibo No. 0222012478
 Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 222012478F0967

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

envío de información a Planeación : 12 de noviembre de 2021. \n \n
 Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

 Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

 Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

 Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



Bogotá D.C., 9 de marzo de 2022

Señores

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

REFERENCIA

TIPO DE PROCESO: PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

RADICADO.: 2021-00312

DEMANDANTE: ANDRES GUILLERMO LONDOÑO SILVA, LUIS GUILLERMO LONDOÑO FORERO Y MARY NUBIA FLÓREZ PÉREZ

DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO

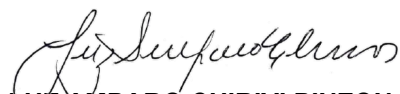
Respetados señores,

Quien suscribe, **LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación, en mi calidad de representante legal para asuntos judiciales de **PRABYC INGENIEROS S.A.S.** identificada con Nit. 800.173.155-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 3.063 de fecha 13 de junio de 1.991 otorgada en la Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C., inscrita el 26 de agosto de 1.992 bajo el No. 376.128 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., respetuosamente manifiesto que por el presente escrito confiero poder especial *-amplio y suficiente-* a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es anmabe15@hotmail.com, para que en nombre y representación de la sociedad ejerza la defensa dentro del proceso de la referencia a favor de la sociedad que represento.

Mi apoderada queda revestido de las facultades que trae el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial está facultada para recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir y realizar cualquier otra actuación procesal que estime necesario o conveniente para la defensa de los intereses de la sociedad dentro de la diligencia de conciliación extrajudicial

Sírvase reconocer personería a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, como mi apoderado, en los términos y para los efectos del presente poder conferido.

Atentamente,



LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON

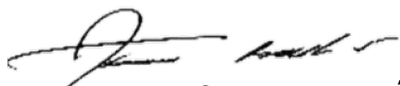
C.C. 51.602.070 de Bogotá D.C.

Representante Legal para Asuntos Judiciales

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Nit. 800.173.155-7

Acepto,



ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ

C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar

T.P. 205.447 del C.S. de la J.

OTORGAMIENTO DE PODER RAD. 2021-00312
1

prabyc <Prabyc@prabyc.com.co>
Mié 09/03/2022 06:28 PM
Para: Usted
CC: Amparo Chirivi, Marcela Londoño

PODER PARA ACTUAR.pdf
210 KB

Bogotá D.C., 9 de marzo de 2022

Señores
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

REFERENCIA
TIPO DE PROCESO: PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICADO: 2021-00312
DEMANDANTE: ANDRÉS GUILLERMO LONDOÑO SILVA, LUIS GUILLERMO LONDOÑO FORERO Y MARY NUBIA FLÓREZ PÉREZ

DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO

Respetados señores,

Quien suscribe, **LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación, en mi calidad de representante legal para asuntos judiciales de **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. 800.173.155-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 3.063 de fecha 13 de junio de 1.991 otorgada en la Notaria 9 del Circuito de Bogotá D.C., inscrita el 28 de agosto de 1.992 bajo el No. 376.128 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., respetuosamente manifiesto que por el presente escrito confiero poder especial -amplo y suficiente- a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es anmabe15@hotmail.com, para que en nombre y representación de la sociedad ejerza la defensa dentro del proceso de la referencia a favor de la sociedad que represento.

Mi apoderada queda revestido de las facultades que trae el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial está facultada para recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir y realizar cualquier otra actuación procesal que estime necesario o conveniente para la defensa de los intereses de la sociedad dentro de la diligencia de conciliación extrajudicial

Sírvase reconocer personería a la doctora **ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, como mi apoderado, en los términos y para los efectos del presente poder conferido.

Atentamente,

LUZ AMPARO CHIRIVI PINZON
C.C. 51.602.070 de Bogotá D.C.
Representante Legal para Asuntos Judiciales
PRABYC INGENIEROS S.A.S.
Nit. 800.173.155-7

Acepto,

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ
C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar
T.P. 205.447 del C.S. de la J.

PROYECTO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO

CARTA DE INSTRUCCIONES

No. 10043181759-4

ETAPA DEL PROYECTO: **ETAPA 2**

Unidad: **303**

Yo, (nosotros) ANDRES GUILLERMO LONDOÑO SILVA, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO, contenido en el documento privado de fecha veinticuatro (24) de Septiembre de Dos mil Quince (2.015) y otrosí No 1 de fecha veintiocho (28) de Septiembre de Dos mil Quince (2.015), constituido para el desarrollo, por cuenta y riesgo de su FIDEICOMITENTE GERENTE, esto es PRABYC INGENIEROS S.A.S, y a través de dicho Patrimonio Autónomo de un proyecto inmobiliario denominado PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO, y autorizo(amos) irrevocablemente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los aportes que realizaré de acuerdo con lo señalado en el numeral cuarto del presente documento, según las instrucciones recibidas en la Sala de Negocios del FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO contenido en el documento privado de fecha veinticuatro (24) de Septiembre de Dos mil Quince (2.015) y otrosí No 1 de fecha veintiocho (28) de Septiembre de Dos mil Quince (2.015), que manifestó conocer y aceptar. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez los mismos sean entregados real y efectivamente por parte mía junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES. En consecuencia, la

FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí, no responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

2. Poner a disposición de PRABYC INGENIEROS S.A.S., como FIDEICOMITENTE GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil referido en el numeral primero anterior, los dineros por mí entregados y administrados en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con las presentes instrucciones, una vez obtenidas las CONDICIONES GIRO que se mencionan a continuación. Por tanto, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas condiciones. Una vez cumplidas las mismas, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., será el BENEFICIARIO de tales recursos, y empezará a regir ya no la presente carta de instrucciones sino el contrato de vinculación que suscribo en esta misma fecha con la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., y con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. con el fin de vincularme como BENEFICIARIO DE AREA dentro del referido Patrimonio Autónomo. Para poner a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos por mí entregados, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá acreditar ante ALIANZA las siguientes condiciones:

2.1 La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.

2.2 La existencia de encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias para cada una de las etapas del proyecto, y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen.

Teniendo en cuenta que el proyecto inmobiliario PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO se desarrollara por etapas, el punto de equilibrio para cada una de las etapas corresponde a los siguientes porcentajes.

PUNTO DE EQUILIBRIO PROYECTO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO			
ETAPAS	NUMERO UNIDADES	PORCENTAJE DE PUNTO DE EQUILIBRIO	PUNTO DE EQUILIBRIO
ETAPA 1	160	50%	80
ETAPA 2	160	50%	80
ETAPA 3	160	50%	80
ETAPA 4	160	50%	80
ETAPA 5	144	50%	72

2.3 La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.

2.4 La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR

2.5 La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.

2.6 La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.

2.7 La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

2.8 Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO o PRABYC INGENIEROS S.A.S, sean declaradas como Beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE PROVENZA, o sea la propietaria, o tenga la instrucción irrevocable de serlo, de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 300-262167, 300-35048, 300-262168 y 300-109652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Departamento de Santander.

2.9 La entrega a Alianza Fiduciaria de un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

PARAGRAFO PRIMERO: En todo caso los recursos por mí entregados serán puestos a disposición del BENEFICIARIO CONDICIONADO vencidos quince días hábiles después de la fecha de radicación por parte del BENEFICIARIO CONDICIONADO de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO, ante la autoridad competente, siempre y cuando se hubieren cumplido las demás CONDICIONES DE GIRO.

Estas condiciones deben cumplirse antes del día once (11) de Junio de dos mil dieciséis (2016), para la segunda etapa. Las demás etapas del proyecto se reglamentarán mediante un otosí al contrato de fiducia o cuando el FIDEICOMITENTE GERENTE informe mediante documento privado a la fiduciaria. No obstante lo anterior, si vencido dicho término, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO no ha cumplido con las mencionadas condiciones, dicho término se prorrogará automáticamente por ocho (8) meses más. Si vencido dicho término y su prórroga no se cumplen las mencionadas condiciones, ALIANZA deberá entregar a mí favor los recursos por mí entregados de la forma que se establece en el numeral siguiente.

3. Poner a mí disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término arriba referido, mediante cheque, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la administración de los recursos en el Fondo Abierto Alianza, a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las CONDICIONES DE GIRO mencionadas en el numeral segundo del presente documento. Manifiesto saber que si no me presento a reclamar el cheque dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se podrán a mi disposición en un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza a mi nombre.

4. Cumplidas las condiciones arriba establecidas dentro del término pactado, entregar al BENEFICIARIO CONDICIONADO, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO los rendimientos producidos por mis recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.
5. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el contrato de encargo fiduciario de inversión suscrito por mí, en el Fondo Abierto Alianza, en virtud del cual se administran los recursos por mi entregado de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.

DECLARACIONES:

1. Manifiesto conocer que el número mínimo de Encargos Fiduciarios de Inversión y sus correspondientes Cartas de Instrucciones y contratos de vinculación como BENEFICIARIO DE AREA, indicado en el numeral 2.2. fue establecido por el BENEFICIARIO CONDICIONADO, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.
2. Tanto la FIDUCIARIA como el BENEFICIARIO CONDICIONADO deberán entender que yo desisto del negocio si (i) así lo manifiesto por escrito, o (ii) cuando presente mora en el pago de las cuotas por más de sesenta días (60). Para estos efectos se tendrá en cuenta lo establecido en el Parágrafo primero de este numeral. (ii) me abstenga de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente carta. En estos casos, autorizo a que se me descuente el quince (15%) del valor del inmueble, a título de sanción y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

Parágrafo Primero: Para todos los efectos contractuales y legales manifiesto que renuncio expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

3. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a la CFIN y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO autoriza dentro contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
4. El valor de los aportes pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de **DOSCIENTOS DIECISITE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$217.600.000)** de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

	CUOTAS	VALOR	FECHA DE PAGO
1	Separacion	\$ 2.000.000	30-oct-15
2	Abono Cuota	\$ 800.000	28-feb-16
3	Abono Cuota	\$ 800.000	30-mar-16
4	Abono Cuota	\$ 800.000	30-abr-16
5	Abono Cuota	\$ 800.000	30-may-16
6	Abono Cuota	\$ 800.000	30-jun-16
7	Abono Cuota	\$ 800.000	30-jul-16
8	Abono Cuota	\$ 800.000	30-ago-16
9	Abono Cuota	\$ 800.000	30-sep-16
10	Abono Cuota	\$ 800.000	30-oct-16
11	Abono Cuota	\$ 800.000	30-nov-16
12	Abono Cuota	\$ 800.000	30-dic-16
13	Abono Cuota	\$ 54.480.000	30-ene-17
	TOTAL CUOTA INICIAL	\$ 65.280.000	
	Saldo corporacion 70%	\$ 152.320.000	
	VALOR TOTAL	\$ 217.600.000	

Total de la cuota inicial **\$65.280.000** Total financiación **\$152.320.000**

6. Manifiesto saber que el desarrollo del PROYECTO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
7. Manifiesto saber que ALIANZA FIDUCIARIA S.A no garantiza el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las condiciones referidas en el numeral segundo anterior, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Manifiesto conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.
9. Manifiesto que conozco, acepto el reglamento del Fondo Abierto Alianza, en la cual serán invertidos los aportes que entregue en desarrollo de la presente carta, a mi nombre, reglamento que ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co
10. Manifiesto que conozco y acepto que la presente carta de instrucción, no es ni constituye una promesa de compraventa.
11. Autorizo al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia.
12. Cualquier modificación que altere las condiciones de giro de recursos a favor del BENEFICIARIO CONDICIONADO, definidas en el contrato de fiducia mercantil

constitutivo del FIDEICOMISO PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO, me deberá ser notificado previamente y por escrito.

13. La presente carta de instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la circular 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera, en concordancia con la circular Básica Jurídica expedida por la misma entidad.
14. Manifiesto que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.
15. Manifiesto conocer y aceptar que la inversión por mí realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo Abierto Alianza, cuya reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mí entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza.
16. Que he recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO, de quien llevará a cabo el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad de **FLORIDABLANCA** en la siguiente Dirección **CRA 8 N 9-52 APTO 504 MIRADORES DE LA FLORIDA**, teléfono **3143821699** y correo Electrónico **guilon@hotmail.com** obligándome a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos.

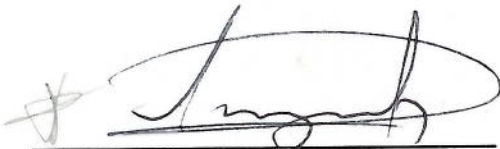
Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de BUCARAMANGA a los CINCO (5) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil QUINCE (20 15).


ANDRES GUILLERMO LONDOÑO SILVA
 C.C. 91.488.544

 C.C.

Suscribo la presente carta de instrucciones en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.


 Representante Legal
PRBYC INGENIEROS S.A.S

ALIANZA FIDUCIARIA
 Negocios Fiduciarios
 Votón

Anexo a la presente el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN, debidamente diligenciado, manifestando que conoce y acepta que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de cumplimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá ser objeto de la emisión de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de BUCARAMANGA a los CINCO (5) días del mes de NOVIEMBRE del año dos mil QUINCE (2015).



 C.C. 91.418.744
 ANDRÉS GUILLERMO LONDOÑO SILVA

C.C.

Segundo la presente carta de instrucciones en conformidad con la legislación de los ténicos y conductores de la firma.



 Representante Legal
 PRBYC INGENIEROS S.A.S.


 PRBYC INGENIEROS S.A.S.
 C.C. 91.418.744



Bogotá, D.C. 24/03/2020

Señor:

FLOREZ PEREZ MARY NUBIA

Ciudad

REF: APROBACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL EN PESOS

Reciba un cordial saludo,

En el Banco Popular tenemos como objetivo convertirnos en su principal aliado financiero. Por esta razón, estamos genuinamente comprometidos con ofrecerle experiencias positivas y acompañarlo en el logro de sus propósitos y proyectos.

Es grato para nosotros comunicarle que el pasado comité de fecha 19/03/2020, la unidad de vivienda aprobó su solicitud de crédito hipotecario individual en pesos, bajo las siguientes condiciones:

Modalidad:	CRÉDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL EN PESOS
Deudores solidarios:	FLOREZ PEREZ MARY NUBIA C.C. 37832657 LONDOÑO SILVA ANDRES GUILLERMO 91488544 LONDOÑO FORERO LUIS GUILLERMO 5557470
Valor a financiar hasta:	Hasta el 70% del valor total del inmueble no VIS y hasta el 80% para inmueble VIS sin exceder la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE-\$60.000.000
Inmueble a financiar:	Inmueble por definir en CIUDADES PRINCIPALES y dando cumplimiento a las políticas de financiación ver <i>Anexo 01</i> que hace parte integral de la presente comunicación.
Plazo Hasta:	180 Meses
Amortización:	Mes Vencido
Costo Financiero:	El máximo permitido por Ley (Resolución Externa No 8 de agosto 18 de 2006 del Banco de la Republica) y la vigente al momento del desembolso del Crédito.
Garantía:	Hipoteca abierta en primer grado y sin límite de cuantía sobre el inmueble a financiar.
Seguros:	Póliza de Incendio y Terremoto que ampare el inmueble hipotecado. Póliza de seguro de vida Grupo Deudores que ampare a todos los deudores solidarios, conforme la siguiente proporción: FLOREZ PEREZ MARY NUBIA 100%, , , .

Esta aprobación cuenta con vigencia para su utilización (incluido el desembolso) hasta el día 19/09/2020.

Por favor tener en cuenta que, si el valor del desembolso es diferente al valor aprobado, la tasa de financiación de vivienda puede cambiar según tasas vigentes. De igual manera, la tasa aprobada se mantiene los 3 primeros meses a partir de la fecha de aprobación, una vez transcurrido este tiempo y si las tasas cambian en el Banco Popular se aplica la tasa vigente.

El siguiente paso es la constitución de la garantía, para tal fin, le solicitamos radicar en la oficina donde solicitó su crédito, los siguientes documentos:

Para iniciar trámite y pre estudio:

- 1) Copia de consignación para el estudio de títulos a la cuenta puente de recaudo nacional AC201 No 120-901-99312-1 del Banco Popular por el valor de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE \$266.000. (la consignación debe venir con los datos del titular del crédito - nombre y cédula, y legible el timbre de caja)
- 2) Promesa de compraventa (Solo aplica para vivienda nueva, para la firma de este documento es importante consultar a su asesor comercial si hay dudas respecto de las políticas básicas de aceptación de la garantía).
- 3) Certificado de tradición y libertad del inmueble a adquirir, de sus parqueaderos y depósitos (si aplica), con vigencia no mayor a 30 días de expedición

Calle 17 # 7 35 Piso 6 -Bogotá-Colombia



- 4) El ultimo impuesto predial (Solo para vivienda usada).

Para estudio de títulos:

Una vez iniciado su trámite, será contactado por uno de nuestros aliados para empezar el estudio de títulos, constitución de las garantías y el desembolso. Por favor esté atento a las indicaciones y a la solicitud de los siguientes documentos:

- 1) Informe original de avalúo comercial del inmueble elegido, practicado por evaluador autorizado por el Banco Popular. Proceso que será coordinado por nuestro aliado.
- 2) Promesa de compraventa.
- 3) Escrituras de los últimos 10 años de tradición del inmueble.
- 4) Copia auténtica del reglamento de propiedad horizontal (Apartes de linderos especiales, generales, descripción de zonas comunes y linderos de las mismas, si estos aplican), de acuerdo con el Decreto 1069 del 26 de mayo 2015, si aplica.
- 5) Certificado de existencia y representación legal del vendedor o proveedor, si es persona jurídica.
- 6) Licencia de construcción, si el inmueble es nuevo.
- 7) Permiso de ventas, si el inmueble es nuevo.
- 8) Estado civil actual del vendedor en comunicación escrita, si es persona natural.

Nota Importante: El Banco Popular se reserva la evaluación y verificación de la calidad del inmueble a adquirir y el cumplimiento de las políticas (Anexo 01). Si el inmueble elegido no cumple con los requisitos exigidos, se podrán presentar otros dentro de la vigencia ya mencionada. Así mismo previo al desembolso si la vigencia de la aprobación ha vencido se verificará nuevamente la capacidad de pago y en el evento que esta haya disminuido se suspenderá el proceso de desembolso hasta que se dé cumplimiento de las condiciones para realizarlo o se seguirá con el procedimiento establecido para estos casos. Frente a lo cual el cliente sería el responsable de asumir el valor de los gastos incurridos

Para el perfeccionamiento del contrato de hipoteca:

- 1) Firma del pagaré conforme formato del Banco Popular (solo diligenciar datos de los clientes bajo su respectiva firma y huella), y respectiva carta de instrucciones para diligenciamiento de espacios en blanco, firmada y autenticada con reconocimiento de contenido por parte de los deudores y sus solidarios. Para suscribir estos documentos, el Outsourcing o la **Oficina San Francisco** lo contactaran para llevar a cabo la respectiva firma.
- 2) Formato de autorización de inclusión del inmueble elegido dentro de nuestra póliza colectiva de bienes o póliza de seguro de incendio y terremoto que ampare el bien hipotecado y en donde figure el Banco Popular como beneficiario de la misma, en cuyo caso además deberá aportarse copia del recibo de pago de la prima o certificación emitida por la compañía Aseguradora indicando el pago de la prima.
- 3) Formato de autorización de inclusión de los deudores solidarios dentro de nuestra póliza colectiva de grupo deudores o póliza de seguro de vida, en donde figure el Banco Popular como beneficiario de la misma. Además, deberá aportarse copia del recibo de pago de la prima o certificación emitida por la compañía Aseguradora indicando el pago de la prima.

Para desembolso:

- 1) Primera copia de la escritura pública de hipoteca registrada a favor de Banco Popular S.A., conforme condiciones de aprobación del crédito.
- 2) Certificado de Libertad y Tradición actualizado donde conste la constitución del gravamen hipotecario a favor del Banco Popular S.A
- 3) Autorización de giro donde se relacione el nombre del beneficiario del desembolso. Si es transferencia informar: número de cuenta y banco a transferir.
Si es cheque: informar oficina del Banco Popular donde lo recogerán
- 4) Certificación bancaria de la cuenta relacionada, en caso de solicitar transferencia.
- 5) Fotocopia de la cedula de los vendedores o beneficiarios del giro



Desde el Banco Popular le expresamos nuestra disposición para asesorarlo y brindarle soluciones a sus diferentes necesidades.

En caso de cualquier información que requiera comuníquese con el área encargada así:

Para inquietudes relacionadas con la aprobación de su crédito:

Tel: 7560000 Ext: 41783 – 41786 – 46621 – 41785 – 41777

Para inquietudes relacionadas con la constitución de la garantía:

Tel: 7560000 Ext: 43726

Correo: Centro_experiencia@bancopopular.com.co

Karen_robayo@bancopopular.com.co

Para inquietudes de Cartera:

Tel: 7560000 Ext: 40832 – 40854 – 40806 - 40830

Correo: grace_betancourth@bancopopular.com.co

Atentamente,

**GERENCIA ADMINISTRACIÓN CARTERA Y GARANTÍAS.
CENTRO DE EXPERIENCIA HIPOTECARIA
BANCO POPULAR S.A**



ANEXO 01
POLÍTICAS DE FINANCIACIÓN CRÉDITO DE VIVIENDA NO VIS

INMUEBLES FINANCIABLES:

- Valor mínimo del Inmueble 135 SMMLV
- En las ciudades identificadas en el Decreto 1467 de 2019 el valor mínimo de la vivienda será de 150 SMMLV
- Inmueble nuevo o sobre planos
- Los inmuebles deben tener una antigüedad de construcción máximo de 40 años. Los inmuebles con edades superiores a esta, deben presentar reformas que hayan mejorado su vida útil y modernizado el predio, estas condiciones deben ser detalladas por el perito y evaluadas por el comité de avalúos.
- Los inmuebles deben contar con una identificación física definida por la nomenclatura dentro de los planes de ordenamiento territorial de cada municipio.
- Los inmuebles que presenten reformas y/ampliaciones deben contar con la respectiva licencia de construcción, ampliación o modificación según sea el caso.
- Los inmuebles deben contar con folio de matrícula inmobiliaria y cedula catastral independiente.
- Los inmuebles unifamiliares no sometidos a régimen de propiedad horizontal que presenten una edad inferior a 5 años deben contar con licencia de construcción aprobada.
- Los inmuebles deben tener instalados los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica con sus respectivos contadores independientes. Se aceptan inmuebles con pozo séptico si el concepto del comité de avalúos es favorable.
- Se debe garantizar que el inmueble tenga acceso y cercanía a redes de transporte Público.
- Los inmuebles que estén sometidos o no a reglamento de propiedad horizontal deben cumplir con los estándares mínimos definidos por la reglamentación vigente de Zonas Normativas de Demanda sobre número de parqueos disponibles

CIUDADES PRONCIALES (1)	RANGO DE VALOR			OBSERVACIONES
	ENTRE 135 Y 235 SMMLV	ENTRE 235 Y 450 SMMLV	ENTRE 450 Y 650 SMMLV	
EN PROPIEDAD HORIZONTAL / CONDOMINIO	SE EXIGE MINIMO 1(*)	SE EXIGE MINIMO 1	SE EXIGE MINIMO 2	* EXCEPCION DEPENDE DEL CONJUNTO, ENTORNO Y URBANISMO
NO PROPIEDAD HORIZONTAL	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SE EXIGE MINIMO 1	/
CIUDADES INTERMEDIAS Y PEQUEÑAS (2)	RANGO DE VALOR			OBSERVACIONES
	ENTRE 135 Y 235 SMMLV (*)	ENTRE 235 Y 450 SMMLV	ENTRE 450 Y 650 SMMLV	
EN PROPIEDAD HORIZONTAL / CONDOMINIO	SE EXIGE MINIMO 1(*)	SE EXIGE MINIMO 1	SE EXIGE MINIMO 1	* EXCEPCION DEPENDE DEL CONJUNTO, ENTORNO Y URBANISMO
NO PROPIEDAD HORIZONTAL	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SE EXIGE MINIMO 1	/

ANEXO 02

POLÍTICAS DE FINANCIACIÓN CRÉDITO DE VIVIENDA VIS

INMUEBLES FINANCIABLES VIVIENDA VIS

- Valor mínimo del Inmueble es de 70 hasta 135 SMMLV
- En las ciudades identificadas en el Decreto 1467 de 2019 el valor máximo de la vivienda VIS será tope de 150 SMMLV.
- Inmueble nuevo de las siguientes constructoras

NOMBRE DE LA CONSTRUCTORA	NOMBRE DE LA CONSTRUCTORA
Jaramillo Mora	Convel
Constructora las Galias S.A	Conaltura Construcción y Vivienda S.A
Constructora Capital Bogotá S.A.S	Arquitectura y Concreto S.A.S
A.R. Construcciones S.A.S	Prabyc Ingenieros S.A.S
Urbanizadora Santa Fe de Bogotá Urbanza	Cusezar S.A
Marval	Amarilo
Oikos S.A	Conconcreto
Colpatria	Bolívar
Coninsa Ramón H	Artefacto Constructores S.A
Arias Serna y Saravia S.A.S	Consorcio Moreno Tafur S.A
Aliar Inversiones y Proyectos S.A	Trujillo Gutiérrez y Asociados S.A.S
Esdiez Constructoras S.A.S	Ambientii Constructora Inmobiliaria S.A.S
Constructora Capital Medellín S.A.S	Inversiones Alcabama S.A

- El inmueble debe contener como mínimo las siguientes dependencias, alcoba, baño, zona social, y cocina, es decir, contar con las dependencias que garanticen una vivienda digna, adicional a lo anterior el área mínima de construcción para inmuebles que no estén sometidos al régimen de propiedad horizontal será de 45,00 m² y esta área no podrá ser inferior al 40 % del área del lote sobre el cual se levanta la construcción. Para inmuebles omitidos al régimen de propiedad horizontal el área mínima privada construida debe ser de 30,00 m²
- Inmueble usado con un tiempo Máximo de construcción de 20 años siempre y cuando presenten reformas que hayan mejorado su vida útil y modernizado el predio, estas condiciones deben ser evaluadas por el Comité de avalúos del Banco
- Los inmuebles deben contar con una identificación física definida por la nomenclatura dentro de los planes de ordenamiento territorial de cada municipio.
- Los inmuebles que presenten reformas y/ampliaciones deben contar con la respectiva licencia de construcción, ampliación o modificación según sea el caso.
- Los inmuebles deben contar con folio de matrícula inmobiliaria y cedula catastral independiente.
- Los inmuebles unifamiliares no sometidos a régimen de propiedad horizontal que presenten una edad inferior a 5 años deben contar con licencia de construcción aprobada.
- Los inmuebles deben tener instalados los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica con sus respectivos contadores independientes. Se aceptan inmuebles con pozo séptico si el concepto del comité de avalúos es favorable.
- Se debe garantizar que el inmueble tenga acceso y cercanía a redes de transporte Público
- Los inmuebles que de acuerdo a la licencia de construcciones definan como VIS, no tendrán exigencia de parqueadero, sin embargo, el proyecto debe cumplir con las exigencias de parqueaderos comunales y de visitantes que para el sector o proyecto se hayan definido, Este requisito deberá ser estipulado en el avalúo



POLITICAS ADICIONALES PARA VIVENDA VIS Y NO VIS

- Inmueble urbano, ubicado en alguna de las principales ciudades o municipios en donde opera el banco popular, a excepción de los siguientes (*):

NOMBRE DEL MUNICIPIO (*)	NOMBRE DEL MUNICIPIO (*)
SIBUNDOY	SANTANA
YOLOMBO	PUERTO LEGUIZAMO
SAN ANDRES DE TUMACO	UBAQUE
TUQUERRES	CHIGORODO
AGUA DE DIOS	
MONTERREY	

INMUEBLES NO FINANCIABLES

- Aquellos objetos de Lease Back
- Inmuebles en edificio de más de 5 pisos sin ascensor
- Inmuebles con deficientes condiciones de iluminación y ventilación y circulación.
- Inmuebles que sean provenientes del grupo familiar o que vivan bajo el mismo techo.
- Inmuebles ubicados en sectores no legalizados o que no cuenten con la aprobación de la respectiva oficina de Planeación Municipal, es decir barrios subnormales o viviendas construidas por autogestión.
- Inmuebles que se encuentren afectados o en reserva vial.
- Inmuebles que se encuentren definidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial en zonas de Inundación, o en Zonas de Manejo y Preservación.
- No se aceptan inmuebles ubicados en estrato 1

CONDICIONES COMBOCASAYÁ

- Financiación de Vivienda Nueva + Tarjeta de Crédito Nueva: Se otorga 0.10% menos de la tasa y cuota de manejo y seguros de la Tarjeta de Crédito gratis.
- Financiación de Vivienda Nueva con Tarjeta de crédito antigua: Se otorga solo 0.10% menos de la tasa.
- Cliente con crédito desembolsado y que solicite posteriormente Tarjeta de Crédito solo recibe cuota de manejo y seguros de las tarjetas gratis.
- La tasa ofrecida para ComboCasayá se mantendrá únicamente si tanto el producto de vivienda como el de tarjeta de crédito permanecen activos.
- La mora o cancelación de alguno de los dos productos incrementará la tasa de la financiación de vivienda en 0,10% quedando en la tasa inicial de aprobación y las tarjetas de crédito perderán sus beneficios de no cobro de cuota de manejo y seguros deudores.
- En los casos anteriores también se perderá el beneficio de pertenecer a ComboCasayá y no se podrá volver a obtener este beneficio.



DILIGENCIA DE SUSPENSION DE OBRA

Código: F-SPC-2200-238,37-063

Versión: 0.0

Pagina : 1 de 1

En Bucaramanga a los 20 de Junio de 2018, siendo las 11:25 AM
la Inspección de Policía Urbana Control Urbano y de Ornato, en coordinación con la Secretaria d
Planeación Municipal, en cabeza del Arquitecto Juan Lopez Deconessa, Isidro Lopez, s
trasladan al predio ubicado en la calle Calle 105 # 13 - SB/68

con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas según la Ley 810 de 2003. Siendo atendido
en el lugar de la visita por el señor(a) Campo Elias Diaz identificado
con C.C. 19421840 en calidad de Director de obra Una ve

ngado al sitio de la diligencia se concede el uso de la palabra al Arquitecto quie
manifestó: en el momento de la visita se pudo evidenciar

que el cerramiento de la obra por la calle 105 se encuentra
ocupando parcialmente la zona de espacio público, de
visual manera se pudo evidenciar que el aislamiento mínimo
requerido en el plano^{AN} aprobado por la cuadratura es de 6 mts con
respecto al lindero del parque que colinda con el proyecto por la
carrera 21 y la distancia real en sitio entre las torres 1 y 2
y el lindero del parque es menor a 6 mts y por tanto se evidencian
hay sujeción a lo establecido y aprobado en los planos y la licencia
de construcción se anexa un croquis del levantamiento realizado en
el sitio, cabe resaltar que se está realizando un levantamiento topográfico de
ros del proyecto por parte de una comisión topográfica adscrita de la
Secretaría de Planeación con el fin de evaluar y Geolocalización del proyecto

De acuerdo con lo anterior existiendo claramente violación a las normas urbanísticas se procede a la
suspensión la obra Conforme a lo anterior se procede a realizar
la suspensión de la obra por no cumplir lo establecido en el
Arreglo 011 de 2014, Decreto 1077 de 2015 y la ley
1801 de 2016, art 135 # 2 y 3, se permite el inicio de actividad de
obra hasta el 20 de junio de 2018

11 P. S. Caraballo

[Firma]

 ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	DILIGENCIA DE SUSPENSION DE OBRA	Código: F-SPC-2200-238,37-063
		Versión: 0.0
		Página : 1 de 1

En Bucaramanga a los 20 de Junio de 2013, siendo las 19:20 am.
la Inspección de Policía Urbana Control Urbano y de Ornato, en coordinación con la Secretaría de Planeación Municipal, en cabeza del Arquitecto Juan Carlos Martínez se trasladan al predio ubicado en la calle Calle 12 # 12-20 con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas según la Ley 810 de 2003. Siendo atendidos en el lugar de la visita por el señor(a) Andrés Dúrc identificado con C.C. 123456789 en calidad de Dueño de la finca. Una vez llegado al sitio de la diligencia se concede el uso de la palabra al Arquitecto quien manifestó: Tras el examen de la finca se observa que no cumple con las normas urbanísticas de la Ley 810 de 2003.

De acuerdo con lo anterior existiendo claramente violación a las normas urbanísticas se procede a la suspensión la obra

INSPECCIÓN CONTROL URBANO Y ORNATO

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

QUIEN RECIBE VISITA DEL PREDIO



DILIGENCIA DE SUSPENSION DE OBRA

Código: F-SPC-2200-238,37-063

Versión: 0.0

Página : 1 de 1

En Bucaramanga a los 20 de Junio de 2018, siendo las 11:25 AM
la Inspección de Policía Urbana Control Urbano y de Ornato, en coordinación con la Secretaria d
Planeación Municipal, en cabeza del Arquitecto Juan Lopez Deconessa, Isidro Nuez, s
trasladan al predio ubicado en la calle Alfonso Torres Calle 105 # 13 - SB/68

con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas según la Ley 810 de 2003. Siendo atendido
en el lugar de la visita por el señor(a) Campo Elias Diaz identificado
con C.C. 19421840 en calidad de Director de obra. Una ve

ngado al sitio de la diligencia se concede el uso de la palabra al Arquitecto quie
manifestó: en el momento de la visita se pudo evidenciar

que el cerramiento de la obra por la calle 105 se encuentra

ocupando parcialmente la zona de espacio público, de

visual manera se pudo evidenciar que el aislamiento mínimo

requerido en el plano^{AN} aprobado por la cuadratura es de 6 mts con

respecto al lindero del parque que colinda con el proyecto por la

carrera 21 y la distancia real en sitio entre las torres 1 y 2

y el lindero del parque es menor a 6 mts y por tanto se evidencian

hay sujeción a lo establecido y aprobado en los planos y la licencia

de construcción se anexa un croquis del levantamiento realizado en

el sitio, cabe resaltar que se está realizando un levantamiento topográfico de

los del proyecto por parte de una comisión topográfica adscrita de la

Secretaría de Planeación con el fin de evaluar y Geolocalización del proyecto

De acuerdo con lo anterior existiendo claramente violación a las normas urbanísticas se procede a la

suspensión la obra Conforme a lo anterior se procede a realizar

la suspensión de la obra por no cumplir lo establecido en el

Arreglo 011 de 2014, Decreto 1077 de 2015 y la ley

1801 de 2016, art 135 # 2 y 3, se permite el cese de actividad de

obra hasta el 20 de junio de 2018

Alfonso Torres

[Firma]

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO

CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.202.308 expedida en Ibagué, quien en su calidad de Representante Legal de la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número 3.063 del 13 de Junio de 1.991, de la Notaria 9 del Circulo de Bogotá D.C., domiciliada en Bogotá D.C. identificada con NIT 800.173.155-7, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE** o el **FIDEICOMITENTE GERENTE**,

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCÍA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá D.C., actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA**, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO**, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables,

PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se



establece:

BENEFICIARIO: Es el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS.

BENEFICIARIO CONDICIONADO: Durante la etapa preoperativa, tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE GERENTE, respecto de los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO ("LOS ENCARGANTES"), tal como constará en las cartas de instrucciones que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de beneficiario de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este contrato, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ENCARGANTES.

BENEFICIARIOS DE ÁREA O FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS: Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con la única finalidad que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva, bajo las especificaciones pactadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO en el mencionado contrato de vinculación. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.



CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los ENCARGANTES, con el fin de que el FIDEICOMITENTE GERENTE inicie y lleve a cabo la construcción y del PROYECTO hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO**.

FIDEICOMITENTE GERENTE: Es PRABYC INGENIEROS S.A.S, quien en virtud de la celebración de este contrato constituye el FIDEICOMISO, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al 100% de los derechos fiduciarios derivados del mismo, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, correspondientes a la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respecto de la cual se vinculan, siempre y cuando hayan realizado la totalidad de sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.



PROYECTO: Desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de setecientos ochenta y cuatro (784) unidades inmobiliarias privadas de Apartamentos, el cual será desarrollado en cinco (5) Etapas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO, el cual se desarrollará en los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 300-262167, 300-35048, 300-262168 y 300-109652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Departamento de Santander.

Las etapas del proyecto Club Provenza el Condominio estarán conformadas como se indica a continuación:

ETAPAS	NUMERO DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR ETAPAS
PRIMERA ETAPA	160
SEGUNDA ETAPA	160
TERCERA ETAPA	160
CUARTA ETAPA	160
QUINTA ETAPA	144
TOTAL	784

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán las unidades inmobiliarias de conformidad con la Licencia de Construcción vigente, respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

TRANSFERENCIA REAL DE LOS INMUEBLES: Para efectos del presente contrato se entenderá por tal la transferencia real de los activos que forman parte del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PROVENZA al FIDEICOMISO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO.

INTEGRACIÓN: Se entenderá por tal, la unión del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO, con el Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE PROVENZA, con la finalidad de que a través de

este último se continúe con el desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato. Dicha INTEGRACIÓN se deberá realizar antes del cumplimiento de las condiciones de Giro, estipuladas en la cláusula décima de éste contrato, mediante la suscripción de un otrosí integral, el cual en ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien conforme al presente contrato ostente la calidad de BENEFICIARIO del FIDEICOMISO.

En todo caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE instruirá mediante comunicación escrita remitida a la FIDUCIARIA, si se realiza la transferencia de los inmuebles fideicomitido o si procede la integración de los FIDEICOMISOS CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO y FIDEICOMISO LOTE PROVENZA.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia mercantil. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.



CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE GERENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE GERENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE GERENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o



municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.



QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una



vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE AREA, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, el FIDEICOMITENTE GERENTE por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entregue el FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, así como los rendimientos que produzcan dichos recursos los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con los bienes inmuebles en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dichos inmuebles al FIDEICOMISO, debidamente



inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE GERENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCION Y VICIOS REDHIBITORIOS. EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE GERENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE GERENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE GERENTE el único y exclusivo



responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.



4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

9.4. TERMINACION. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora



en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de ENCARGANTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

- La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia de encargos de inversión en el Fondo Abierto Alianza, que correspondan al cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias para cada una de las etapas del proyecto, y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen.

Teniendo en cuenta que el proyecto inmobiliario CLUB PROVENZA EL



CONDOMINIO se desarrollara por etapas, el punto de equilibrio para cada una de las etapas corresponde a los siguientes porcentajes.

PUNTO DE EQUILIBRIO PROYECTO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO			
ETAPAS	NUMERO UNIDADES	PORCENTAJE DE PUNTO DE EQUILIBRIO	PUNTO DE EQUILIBRIO
ETAPA 1	160	50%	80
ETAPA 2	160	50%	80
ETAPA 3	160	50%	80
ETAPA 4	160	50%	80
ETAPA 5	144	50%	72

El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del

FIDEICOMISO CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO o PRABYC INGENIEROS S.A.S, sean declaradas como Beneficiarios del FIDEICOMISO LOTE PROVENZA, o sea la propietaria, o tenga la instrucción irrevocable de serlo, de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 300-262167, 300-35048, 300-262168 y 300-109652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Departamento de Santander.

- La entrega a Alianza Fiduciaria de un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El término para la culminación del periodo pre-operativo es de ocho (8) meses para cada una de las etapas del proyecto, para la PRIMERA ETAPA se contarán a partir de la firma del presente documento, Para las demás etapas dicho termino iniciará una vez así lo comunique EL FIDEICOMITENTE GERENTE a la FIDUCIARIA. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados los ENCARGANTES, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS a los ENCARGANTES, y en general a quienes suscriban los correspondientes contratos de vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento.



A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término para la culminación del periodo operativo es de Doce (12) meses, contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO de la PRIMERA ETAPA, el término de culminación del periodo operativo para las demás etapas se reglamentara mediante un otrosí al contrato de fiducia. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:



11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE, y en caso de existir Crédito Constructor, se debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA, conforme a las especificaciones contenidas en el folleto de publicidad establecido por ALIANZA para este tipo de negocios.
7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un



reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE.
9. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que indique el FIDEICOMITENTE GERENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del



FIDEICOMITENTE GERENTE lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE GERENTE responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal.

11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMO GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO, a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.



11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMO GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorratio y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE a los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS en los contratos de vinculación correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por

- ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
 8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a ALIANZA, por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
 9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
 10. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.



2. Suscribir la escritura pública a en la cual se transfiera los inmuebles de propiedad del FIDEICOMISO LOTE PROVENZA, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., o, que en su lugar lleve a cabo la integración de los Fideicomisos CLUB PROVENZA EL CONDOMINIO con el FIDEICOMISO LOTE PROVENZA. La decisión de transferir los inmuebles o integrar los Fideicomisos estará sujeta a las instrucciones que para efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE, mediante comunicación escrita remitida a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
3. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
4. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
5. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA, de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si dicha información y sus correspondientes soportes no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
6. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el



BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.

7. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
8. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.
9. Suscribir los títulos valores necesarios o requeridos por la entidad financiera que informe el FIDEICOMITENTE GERENTE para la legalización del crédito constructor del PROYECTO.
10. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el FIDEICOMISO, para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
11. Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitado.
12. Durante la ETAPA PREOPERATIVA recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES, invertirlos en el Fondo Abierto Alianza y administrarlos de acuerdo con lo establecido en la carta de instrucciones que dichos ENCARGANTES suscriban conforme a lo establecido en este contrato. En caso que el ENCARGANTE presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE aplicará el procedimiento establecido para el efecto en la citada carta de instrucciones.
13. Durante la ETAPA OPERATIVA recibir los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, invertirlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el correspondiente contrato de vinculación. En caso que el

FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO presente mora o incumpla con el aporte de los recursos a los que se obliga durante dicha etapa, ALIANZA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE aplicará el procedimiento establecido para el efecto en el referido contrato de vinculación.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE GERENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del



FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los fideicomitentes y beneficiarios, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Por su parte, los fideicomitentes y beneficiarios tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
7. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE en la página



web www.alianza.com.co.

9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
11. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel
12. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ENCARGANTES en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
13. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
14. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su



trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, cumplir con sus obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias, incluso pero sin limitarse a las de urbanizador responsable, realizar, en su calidad de titular de las mencionadas licencias, la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo. Igualmente el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.



4. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
5. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
6. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
7. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
8. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.
9. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.



10. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

El beneficio a favor de los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS corresponde al derecho que adquieren a que les sea transferido, a título de beneficio en fiducia mercantil, el derecho de dominio sobre la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo contrato de vinculación.

Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario.

Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA.



Por su parte, EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

DECIMA SÉPTIMA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL FIDEICOMITENTE GERENTE, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS.



DECIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, entre otros, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE GERENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.



DÉCIMA NOVENA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$ 1'000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.

2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

- Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto tres por ciento (0.3%), sobre el valor total de las enajenaciones del proyecto de la PRIMERA ETAPA, pagaderas en cuotas mensuales iguales durante la construcción de la PRIMERA ETAPA del proyecto. La comisión fiduciaria para las demás etapas del proyecto, se regirán mediante un otrosí al contrato de fiducia.

En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios



mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA.

- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARAGRAFO PRIMERO: ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARAGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARAGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE.

VIGESIMA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen

contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad

administrativa a judicial.

9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE CONSTITUTIVO.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo

dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 422 del Código General del Proceso Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGESIMA PRIMERA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN: El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE GERENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.



3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE GERENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE GERENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los ENCARGANTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá



dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE GERENTE, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE alguna suma de dinero a favor de la



FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGESIMA QUINTA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIGESIMA SEXTA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.
4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el



desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continua con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el párrafo cuarto siguiente.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el párrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo párrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE GERENTE, con los gravámenes que para dicho momento recaigan sobre dichos activos, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos al FIDEICOMISO, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

VIGESIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:



EL FIDEICOMITENTE GERENTE

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Dirección: Carrera 16 No. 93 A – 36 Oficina 701 – Edificio Business Center 93 -
Bogotá – Colombia

Teléfono: 6445700

e-mail: prabyc@prabyc.com.co

La FIDUCIARIA

Dr. GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

Dirección: Carrera 15 No 100-43 piso 4

Teléfono: 6447700

e-mail: gmartinez@alianza.com.co

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE

GERENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agoto, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: El FIDEICOMITENTE GERENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus



derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGESIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a LOS FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten

evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE GERENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

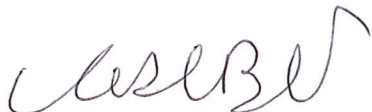
C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.



Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veinticuatro (24) de Septiembre de dos mil quince (2.015).

EL FIDEICOMITENTE GERENTE,



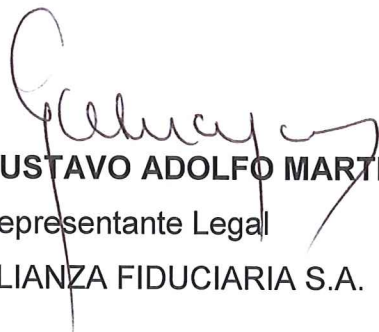
CARLOS ALBERTO BARBERI PERDOMO

Representante Legal

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

NIT. 800.173.155-7

ALIANZA,



GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

